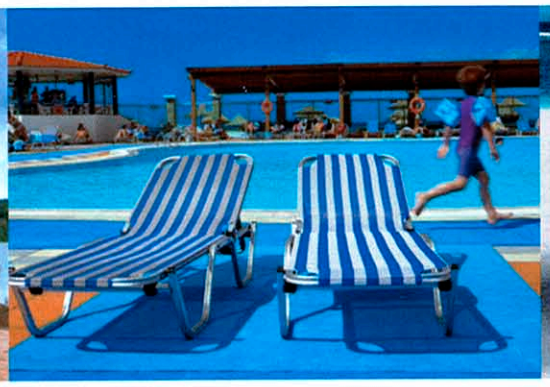
Cabinet
Charrier Billon
Expertise Comptable • Audit • Conseil

Présents
au quotidien
pour vous conseiller
en toute simplicité



• Hôtellerie de plein air • campings • parcs de loisirs • tours opérateurs • agences de voyages •
• fabricants et vendeurs de mobile-homes •

Des années d'expérience au service de l'HPA

Nos domaines d'intervention

- Organisation, suivi, accompagnement et conseil
- Cession et rachat d'entreprises
- Audit et ingénierie financière
- Projet de financements d'investissements
- Rédaction d'articles en partenariat avec Décisions

Nos services

- Etude de faisabilité
- Audit d'acquisition, évaluation
- Montage financier et accompagnement auprès des banques et investisseurs
- Business plan et suivi de gestion
- Organisation administrative
- Observatoire de la profession "hôtellerie de plein air"

Vos avantages

- Une expérience professionnelle de 20 ans
- Un véritable conseil en entreprise
- Un interlocuteur privilégié
- Une équipe dédiée "hôtellerie de plein air"

Prenez contact avec :

Jean Yves Billon
Florent Dauxais
experts comptables associés
jybillon@c-cb.fr
fdauxais@c-cb.fr

Cabinet Charrier Billon
rue Denis Papin Le Château d'Olonne
85180 Les Sables d'Olonne

tél 02 51 95 07 48.
www.c-cb.fr

MEMBRE ASSOCIE
AUDECIA

Photos fotolia / HIDOREV

> AVIS D'EXPERTS AVEC LE CABINET CHARRIER-BILLON*

ISF et succession : Les engagements de conservation des titres ou pactes « Dutreil »

Cabinet Charrier Billon
Expertise Comptable • Audit • Conseil

Conclure un pacte Dutreil : un moyen efficace pour diminuer ISF et droits de succession. Mode d'emploi à travers l'interview de deux spécialistes, un expert comptable et un avocat.

Florent DAUXAIS expert-comptable-commissaire aux comptes associé (Cabinet Carrier-Billon) ;
Me Gil GASCON avocat associé (Jurica Société d'avocats) ;
Avec la participation de Me Ludovic Vanhove avocat associé fiscaliste (Jurica Société d'Avocats)
** De par sa situation, en Vendée, le cabinet Charrier-Billon a à connaître de nombreux clients liés au secteur de l'hôtellerie de plein air. Offrant un large éventail d'expertise, c'est même l'un des premiers cabinets spécialisé dans les spécificités de notre activité.*

Question de l'expert comptable :

Expliquez-nous les raisons concrètes pour lesquelles vous conseilleriez aux propriétaires et gestionnaires d'installations d'hôtellerie de plein air de conclure un ou des pactes Dutreil ?

L'avocat :
Généralement, un pacte Dutreil favorise la pérennité des entreprises ainsi que la stabilité de leur capital en limitant le coût fiscal tant en termes d'ISF qu'en termes de droits de donations ou succession. Cela permet donc une plus grande stabilité du capital et du patrimoine.

Expert-comptable :
Cela paraît attractif. Mais quels sont ces réels avantages fiscaux ?

L'avocat :
Il s'agit d'une réduction des droits de donation/succession. Elle peut se cumuler avec une exonération partielle d'ISF pour les signataires. La contrepartie c'est d'un engagement de conservation des titres.

En cas de donation ou de décès

Les transmissions par décès et les donations de parts sociales ayant fait l'objet d'un « pacte Dutreil » sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de leur valeur, sans limitation de montant.

En matière d'ISF

Les parts ou actions qui font l'objet d'un engagement collectif de conservation sont exonérées d'ISF à concurrence des trois quarts de leur valeur, sans limitation de montant. Ceci, indépendamment de l'exonération d'ISF au titre des biens professionnels qui impliquent des conditions spécifiques.

L'expert comptable :
Ceci permet en particulier aux associés non dirigeants dans la société familiale de n'être taxés que sur un quart de la valeur de leurs titres.

Quels types d'activité sont concernés par le dispositif ?

L'avocat :
Il s'agit des parts sociales ou actions des sociétés exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.
L'exonération s'applique également en cas de détention d'une société holding animatrice d'un groupe ou en cas de détention de la société d'exploitation via une société interposée.

L'expert comptable :
Qu'en est-il des sociétés civiles immobilières (SCI). En effet, dans le secteur qui nous préoccupe, cela concerne une part essentielle de la valeur des installations d'hôtellerie de plein air ?

L'avocat :
Malheureusement, l'activité de location immobilière exercée par une SCI ne peut bénéficier du régime. C'est un point faible du dispositif qui eut gagné en efficacité si cela avait été prévu.
En revanche, le dispositif s'applique à la société d'exploitation propriétaire de l'immobilier.

L'expert-comptable :
J'imagine que des contraintes de mise en œuvre existent ?

L'avocat :
Ce pacte est subordonné au respect des conditions générales suivantes :
Un engagement collectif de conservation des titres (parts ou actions) d'une durée minimale de deux ans, doit être pris avec un ou plusieurs autres associés. Cet engagement doit porter sur au moins 34 % des droits de vote de la société exploitant l'activité ; l'un des associés de l'engagement collectif ou l'un des héritiers, donataires ou légataires ayant souscrit l'engagement individuel, doit exercer une fonction de direction dans la société. Cette fonction doit être effective pendant toute la durée de l'engagement collectif de conservation, intégralement ou successivement pendant la durée de celui-ci, ainsi que pendant les trois années qui suivent la transmission.
En matière de transmission, une condition spécifique est prévue :
Chacun des héritiers ou donataires doit à son tour s'engager à conserver les titres transmis pendant une période de quatre ans.
De même, en matière d'ISF, des conditions spécifiques sont prévues :
à l'issue de l'engagement collectif de deux ans, le

> AVIS D'EXPERTS AVEC LE CABINET CHARRIER-BILLON

signataire du pacte doit respecter un engagement individuel de conservation de quatre ans minimum. L'exonération partielle d'ISF n'est définitivement acquise qu'au terme du délai global de détention de six ans;
au-delà du délai de six ans, l'exonération partielle continue à s'appliquer tant que le redevable conserve ses titres. Seule l'exonération partielle de l'année de la cession est susceptible d'être remise en cause.
Ces conditions, qui peuvent apparaître contraignantes, sont en réalité remplies en pratique dans la plupart des sociétés détenues par les membres d'une même famille.

L'expert comptable:
Que se passe-t-il si des cessions ou des transmissions de titres interviennent pendant la durée du pacte?

L'avocat:
Il faut distinguer la période d'engagement collectif de celle de l'engagement individuel.

Pendant la période de conservation collective:
Le non-respect de la condition de seuil (34 %) et/ou non-respect de la condition de direction entraîne l'exigibilité des droits et cotisations ISF exonérés pour tous les associés signataires.
En cas de cession à titre onéreux ou de donation par un associé signataire à une personne n'ayant pas souscrit le pacte, le dispositif de faveur est maintenu depuis juillet 2011. A condition toutefois que les autres signataires conservent jusqu'à son terme les titres représentant plus de 34 % du capital social et soumis à l'engagement.
Ou si le cessionnaire reprend à son compte l'engagement de conservation et que celui-ci est reconduit pour 2 ans.

Pendant la période de conservation individuelle:
Outre le non-respect de la condition de direction et de seuil ci-dessus, toute opération de cession ou donation met fin au régime de faveur mais pour le seul héritier/donataire concerné.

L'expert comptable:
Une fois un pacte Dutreil signé, il s'agit donc de veiller scrupuleusement aux événements qui pourront contrarier son application et remettre en cause les avantages qui y sont attachés.

L'avocat:
C'est notamment le rôle des conseils d'y veiller.

L'expert comptable:
Ce régime peut-il se cumuler avec d'autres dispositifs fiscaux?

L'avocat:
Dans un contexte de durcissement récent de la législation fiscale, on peut remarquer qu'il est possible de cumuler ce régime avec d'autres dispositifs favorables, à savoir:
Bénéfice d'un abattement fiscal sur la valeur des titres transmis de 159325 euros par parent et par enfant pour 2011 reconstitué tous les dix ans;
Maintien d'une réduction de 50 % sur les éventuels droits dus lorsque le donateur a moins de 70 ans, reconstituée également tous les dix ans (uniquement en cas de donation en pleine propriété).

L'expert comptable:
Prenons un cas concret pour apprécier la portée de ce dispositif.
Des parents, âgés de 65 ans; propriétaires de la totalité des parts composant le capital d'une SARL propriétaire et exploitante d'un terrain de camping, souhaitent transmettre la moitié de leurs titres à leur fils par voie de donation;
Un pacte Dutreil est signé entre les parents et leur fils portant sur les parts de la SARL;
Chacun des signataires s'engagent à conserver pendant deux ans les parts de la SARL (engagement collectif) ;
Dans l'acte de donation, le fils prend un engagement individuel de conservation de quatre ans (qui devra porter sur les titres transmis).
L'exercice de la fonction de gérant de la SARL sera assuré par le fils après la donation (en remplacement de son père qui souhaite partir à la retraite) ;

Il en résultera les économies fiscales suivantes:
- la SARL est valorisée à 4 000 000 €;
- La valeur des parts transmises (50 %) est donc de 2 000 000 €;
- Le calcul des droits de donation est le suivant:

• Actif brut transmis:	2 000 000 €
• Abattement « Dutreil » (75 %) :	– 1 500 000 €
• Actif net transmis:	500 000 €
• Abattement fiscal par parent:	– 159 325 €
• Abattement fiscal total :	– 318 650 €
• Montant taxable :	181 350 €
• Droits dus (tranche à 20 %) :	32.658 €
• (Réduction de droits 50 %) :	– 16.329 €
• Soit total droits dus:	16.329 €

En conséquence, Le cumul des dispositifs fiscaux applicables à ce jour entraîne un coût fiscal de 16 329 euros pour une donation d'une valeur de 2000000 euros!

L'avocat:
En outre, la mise en œuvre du pacte Dutreil ISF permettra aux parents (qui bénéficiaient jusqu'à présent de l'exonération de leurs parts dans la société au titre des biens professionnels) d'un abattement de 75 % sur la valeur de leurs parts conservés pour les besoins de l'ISF.

Sur ces bases et au titre de leur prochaine déclaration ISF, la valeur à déclarer sera de:

• Valeur brute des titres:	2 000 000 €
• Abattement « Dutreil » (75 %) :	– 1 500 000 €
• Valeur net à déclarer:	500 000 €

Et donc, en fonction de la situation patrimoniale des parents, ces derniers pourront rester en dessous du seuil d'imposition à l'ISF (1300000 euros).

L'expert comptable
Le pacte Dutreil suppose donc une mise en œuvre scrupuleuse mais bénéficie d'avantages fiscaux significatifs pour ceux qui souhaitent anticiper la transmission de tout ou partie de leur société tout en optimisant les conséquences ISF.
Ceux qui veulent en bénéficier ont tout intérêt à discuter de leur situation personnelle avec leur conseiller. ■

DECEMBRE 2011 - 6 € - N° 138

Décisions

LE MENSUEL DES DECIDEURS DE L'HEBERGEMENT DE PLEIN AIR

DOSSIER

Pas facile d'être petit camping ?

Pris entre le rouleau compresseur de règlementations de plus en plus lourdes et la difficulté à investir, les campings de 25 à 100 emplacements sont à la peine. Pourtant, il y a à la fois une demande de la clientèle et une passion de la part des gestionnaires pour ces structures à taille humaine. Un choix pas facile à gérer.

P.53

PRECEDEMMENT DANS "LES CONSEILS DE MARIE"
EASYTEX®
COMMENT ?? VOUS NE CONNAISSEZ PAS NOTRE NOUVEL OREILLER LAVABLE ??
?????
RETROUVEZ VOTRE NOUVEL EPISODE PAGE 65

ACTUALITÉS

La rubrique de l'expert-comptable

Une nouvelle rubrique juridique, financière et fiscale indispensable, pour les grands et surtout pour les petits campings ! Avec le concours du cabinet vendéen Charrier - Billon.

P.38

ESPACE VERT

Topiaires au top !

L'art des arbres taillés fait un retour en force dans le paysage du camping.

P.73

Quel est le magazine le plus proche de vous ?

RETROUVEZ QUOTIDIENNEMENT :

- Toute l'actualité du secteur
- Les nouveaux produits et équipements
- Les petites annonces immobilières

Connectez-vous dès à présent sur :

www.decisions-hpa.com

Disponible aussi en version numérique sur PC, Mac ou iPad, sur le site : zinio.com

Abonnez-vous gratuitement en ligne à la newsletter mensuelle !